



Nº de Oficio: 10805/SEDUE/2019  
Expediente Nº S-020/2018  
Asunto: Subdivisión

## INSTRUCTIVO

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Calle Miguel C. Abasta No. 2206, Col. Ferrocarrilera.  
Monterrey, N.L.  
Presente. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León; emitió un acuerdo que en seguida se transcribe:

**Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de junio de 2019-dos mil diecinueve.**-----

**V I S T O .** - El expediente administrativo No. S-020/2018, formado con motivo del escrito presentado el 12-doce de marzo del 2018-dos mil dieciocho por [REDACTED]

[REDACTED], en su carácter propietarios por medio del cual solicitan la autorización de **Subdivisión en 02-dos porciones**, del predio con superficie de **195.50 m<sup>2</sup>**, identificado bajo el expediente catastral número **39-002-021**, el cual se acredita mediante **A)** Escritura Privada de Compra Venta de Bien Inmueble de fecha 25-veinticinco de enero de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, ratificada ante el Lic. Mario R. Gallegos Almanza, Notario Público Suplente No. 34-treinta y cuatro, Notario Titular del Lic. Gonzalo Martínez Moreno, con ejercicio en este Municipio, según consta en el Acta fuera de Protocolo No. 15,037/85-quince mil treinta y siete diagonal ochenta y cinco, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **781**, Volumen 200, libro 16, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 24-veinticuatro de julio del 1985-mil novecientos ochenta y cinco, **B)** Escritura Pública Número 5,962-cinco mil novecientos sesenta y dos, pasada ante la fe del Lic. José Juan Serna Ibarra, Titular de la Notaría Pública No. 50-cincuenta, con ejercicio en la Demarcación Notarial correspondiente al Primer Distrito Registral en el Estado, e inscrita en el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León bajo el número **8650**, Volumen 294, libro 346, Sección Propiedad, Unidad Monterrey de fecha 05-cinco de octubre del 2016-dos mil dieciséis; predio colindante a la calle Miguel C. Abasta, Colonia Ferrocarrilera en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, del Municipio de Monterrey, N. L. y además visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

## CONSIDERANDO

I. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé, ubicado en el Plano de Densidades como Densidad Media tipo D-10 de hasta 105 viviendas por hectárea.



II. Que de acuerdo a la Escritura Privada de Compra Venta de Bien Inmueble de fecha 25-veinticinco de enero de 1985-mil novecientos ochenta y cinco, en la que refiere que el fraccionamiento "colonia Ferrocarrilera" fue aprobado por el Comité de Planificación del Estado en junta celebrada el 22 de noviembre de 1968 y el predio en comento pertenece a la Colonia Ferrocarrilera; por lo tanto, no se encuentra dentro de los supuestos que establece el artículo 210 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, es decir no genera la obligación de ceder áreas a favor del Municipio.

III. Que de acuerdo al escrito presentado por el solicitante el día el 12-doce de marzo de 2018-dos mil dieciocho, manifiesta lo siguiente: " *...SOLICITAMOS LA SUBDIVISION EN DOS LOTES, ESTO PARA QUE CADA QUIEN TENGA SU LOTE DE TERRENO Y ARREGLEMOS CADA QUIEN SUS ESCRITURAS...*

IV. Conforme a lo dispuesto en el artículo 230 fracción II de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana y que no requiere del trazo de una o más vías públicas, entre éstas la indicada en la fracción II del numeral en comento, que a la letra señala lo siguiente: " *...Los predios resultantes de la subdivisión no podrán ser menores al promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada lo permita y deberán tener frente a la vía...*"

V. En el proyecto de **Subdivisión** presentado se desprende que el predio identificado bajo el expediente catastral número 39-002-021 con superficie de **195.50 m<sup>2</sup>** se **Subdividirá** en **02-dos porciones**, para resultar el **Lote 1** con una superficie de **95.24 m<sup>2</sup>** y **Lote 2** con una superficie de **Lote 2** con una superficie de **100.26 m<sup>2</sup>** predios colindantes a la calle Miguel C. Abasta de la Colonia Ferrocarrilera, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013 - 2025, respecto a la densidad de la zona que se clasifica como Densidad Alta tipo D10 en donde se permiten hasta 105 vivienda por hectárea, el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **195.50 m<sup>2</sup>** resultan permitidas las **02-dos unidades** requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VI. Que, en el presente caso, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; además de cumplir con lo relativo a superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, previstos en el Plan invocado; cumple con la densidad propuesta para usos habitacionales, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 1 fracción I, 3 fracción LXXVII, 7, 11 fracción XII y XXXI, 202 fracción IX, 230 fracciones I a V, 402 primer y último párrafo, transitorio segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León; artículos 279 y 280 fracciones I a la IX de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 86,89,90,91,94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 1,2,3 fracción II 139 y 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L., artículos 16 fracción X, 93, 94 fracción V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Monterrey; el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León:

**ACUERDA:**

**PRIMERO.** Por lo expuesto y fundado se **Aprueba la Subdivisión** del predio con superficie de **195.50 metros cuadrados**, identificado bajo el expediente catastral número **39-002-021**, para quedar en **02-dos porciones**, como sigue: **Lote 1** con una superficie de **95.24 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Miguel C. Abasta, **Lote 2** con una superficie de **Lote 2** con una superficie de **100.26 m<sup>2</sup>** colindante a la calle Miguel C. Abasta, Colonia Ferrocarrilera en la Delegación Norte, Distrito Urbano San Bernabé en el Municipio de Monterrey, N. L.

**SEGUNDO.** De conformidad con lo establecido por el Artículo 230 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en la infraestructura necesaria para atender a los predios resultantes. Esta obligación deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, cuando se transmita la propiedad de los referidos lotes, a fin de que se formalice dicha obligación.

**TERCERO.** De acuerdo al alineamiento vial de fecha 18-dieciocho de enero de 2017-dos mil diecisiete, deberá respetar los siguientes alineamientos: Para la calle de Miguel C. Abasta respetar límite de propiedad de acuerdo a escrituras. No se prevé la modificación de los alineamientos de tramo de la vía pública con la que colinda el predio.

**CUARTO.** Se hace del conocimiento a los interesados que a fin de que surta efectos la subdivisión aquí autorizada deberán dar aviso a la Oficina de Catastro del Estado e inscribir el plano que en el presente acto se autoriza, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, de acuerdo al Artículo 279 la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que establece: *"Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones, serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes. Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el presente capítulo, y **tendrá una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.**"*, de conformidad con lo dispuesto por los artículos transitorios segundo y tercero de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**QUINTO.** En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberán **ingresar nuevo trámite** y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 306 fracciones del I a VIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**SEXTO.** La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros y **se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por los solicitantes bajo su estricta responsabilidad**, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo

402, primer y último párrafo, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

**SÉPTIMO.** Lo que antecede, previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, por la autorización que se emite, para lo cual deberá efectuar el pago equivalente de 42 cuotas de UMA (Unidad de Medida y Actualización) por lote resultante, por concepto de pago de los derechos por servicios prestados por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, en tramitaciones por subdivisiones, parcelaciones, fusiones y relotificaciones, por cada lote o fracción resultante, correspondientes a lo establecido en el Artículo 52-bis fracción I de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, relativos a este trámite, acompañando a este instructivo el recibo de pago que emite la Tesorería Municipal de Monterrey, Nuevo León.

**OCTAVO.** Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto del Notificador adscrito a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey. -----

**LIC. ROQUE YÁÑEZ RAMOS**  
**EL C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

VCG/gsp/lazc/AGG/bash

Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse [REDACTED] siendo las 1:13 horas del día 26 del mes de 6 del año 2019.

EL C. NOTIFICADOR

NOMBRE

Martha Mastone V.

FIRMA

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

NOMBRE

[REDACTED]

FIRMA

[REDACTED]